

债券简称：15 万达 01

债券代码：122446

大连万达商业管理集团股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2019年度)

发行人

大连万达商业管理集团股份有限公司



(辽宁省大连市西岗区长江路 539 号)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

2020 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《大连万达商业管理集团股份有限公司年度报告（2019年）》等相关公开信息披露文件、大连万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“大连万达”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节	公司债券概况	3
第二节	公司债券受托管理人履职情况	6
第三节	发行人 2019 年度经营情况和财务状况	8
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第五节	公司债券本息偿付情况	12
第六节	发行人偿债意愿和能力分析	13
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	14
第八节	债券持有人会议召开情况	15
第九节	公司债券的信用评级情况	16
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	17
第十一节	其他情况	18

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：大连万达商业管理集团股份有限公司

英文名称：Dalian Wanda Commercial Management Group Co.,Ltd

二、核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1976号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值不超过150亿元（含150亿元）的公司债券。

三、公司债券基本情况

债券名称：大连万达商业地产股份有限公司2015年公司债券（第一期）

发行主体：大连万达商业管理集团股份有限公司

债券简称及代码：简称为“15万达01”，代码为122446。

发行规模：本期债券发行规模为人民币50亿元，本期债券于2018年8月27日完成回售，回售后存续规模为48.54346亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

票面利率：4.09%，2018年8月27日至2020年8月26日票面利率调整为6.8%。

债券品种和期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，若债券持有人未做登记，则视为继

续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年利率加发行人提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 8 月 27 日。

付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 27 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 8 月 27 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付日期：本期债券的兑付日为 2020 年 8 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 8 月 27 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

中信证券作为“15 万达 01”的债券受托管理人，报告期内依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

“15 万达 01”无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职。受托管理人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）分别于于 2019 年 6 月 27 日公告了《大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》，于 2020 年 2 月 19 日公告了《大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券（第一

期) 2020 年受托管理事务临时报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促“15 万达 01”按期足额付息，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2019 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：大连万达商业管理集团股份有限公司

英文名称：Dalian Wanda Commercial Management Group Co.,Ltd

法定代表人：齐界

注册资本：4,527,347,600 元人民币

注册地址：辽宁省大连市西岗区长江路 539 号

办公地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座

邮政编码：100022

互联网网址：www.wandaplazas.com

联系电话：010-85853888

传真：010-85853222

统一社会信用代码：912102007409339654

经营范围：商业综合体管理服务、商业项目建设管理及咨询；自持商业项目建设；房屋出租；货物、技术进出口，国内一般贸易；物业管理；房屋工程设计、城市规划设计；代理记账、财务咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、计算器信息技术服务与技术咨询、计算机系统集成、网络设备安装与维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人 2019 年度经营情况

报告期内，发行人曾从事部分物业开发销售业务，主要为通过建设销售综合体项目中的非自持业态（包括写字楼、公寓、商铺、住宅等）获取收入。根据发行人于 2018 年 2 月 9 日召开的 2018 年度第一次临时股东大会决议，发行人不再从事新的房地产开发和销售业务（自持商业物业投资除外）。截至 2019 年末，发行人已基本完成房地产开发和销售业务的消化和处置。

发行人主营业务收入主要来自于投资物业租赁及管理业务、酒店营运业务和

其他。其中，投资物业租赁及管理业务分为租赁、商业物业管理；报告期内其他收入包括物业销售业务收入。发行人报告期内的主营业务收入的业务分部构成情况和增长情况如下表所示：

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
一、投资物业租赁及管理	3,514,824.44	44.90%	3,026,487.49	29.25%
1、租赁	2,409,062.21	30.78%	2,035,646.13	19.68%
2、商业物业管理	1,105,762.23	14.13%	990,841.37	9.58%
二、酒店营运	146,877.02	1.88%	146,937.92	1.42%
三、物业销售	3,821,829.96	48.82%	6,863,274.26	66.34%
1、住宅	1,307,984.76	16.71%	2,453,582.24	23.72%
2、写字楼	892,723.74	11.40%	908,166.31	8.78%
3、公寓	212,039.01	2.71%	1,099,311.82	10.63%
4、商铺	1,156,073.18	14.77%	2,136,330.12	20.65%
5、其他地产产品	253,009.27	3.23%	265,883.77	2.57%
四、其他	344,356.76	4.40%	309,327.42	2.99%
合计	7,827,888.18	100.00%	10,346,027.10	100.00%

2018 年和 2019 年，发行人分别实现营业收入 10,654,942.62 万元、7,865,626.44 万元，其中主营业务收入分别为 10,346,027.10 万元、7,827,888.18 万元。

2018 年和 2019 年，发行人投资物业租赁及管理收入分别为 3,026,487.49 万元、3,514,824.44 万元，占营业收入的比重分别为 28.40%、44.69%。发行人投资物业租赁及管理收入逐年增加，主要原因是：持有的出租物业的可出租面积快速增长，由 2017 年末的 2,392.19 万平方米增至 2019 年末的 3,209.97 万平方米，同时持有物业的出租率稳定在很高水平，经营进入成熟期的购物中心租金水平上升，从而带来了出租收入的快速提升。

2018 年和 2019 年，酒店营运收入分别为 146,937.92 万元、146,877.02 万元，占营业收入的比重分别为 1.38%、1.87%，占比较小，变化不大。

2018 年和 2019 年，物业销售收入分别为 6,863,274.26 万元、3,821,829.96 万元，占营业收入的比重分别为 64.41%、48.59%。2019 年度与 2018 年度物业销售收入金额相比下降 44.31%，主要原因系：2019 年发行人依据业务规划，仅消化存量房地产销售项目，并将 22 家含有存量项目的子公司转让予万达地产集团有限公司，故物业销售收入金额下降。

三、发行人 2019 年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	增减率
流动资产合计	12,933,964.37	18,235,231.23	-29.07%
非流动资产合计	44,587,169.25	44,196,618.84	0.88%
资产总计	57,521,133.62	62,431,850.07	-7.87%
流动负债合计	10,305,134.56	13,925,499.65	-26.00%
非流动负债合计	19,485,119.76	22,031,503.13	-11.56%
负债合计	29,790,254.32	35,957,002.78	-17.15%
股东权益合计	27,730,879.30	26,474,847.29	4.74%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	增减率
营业收入	7,865,626.44	10,654,942.62	-26.18%
营业成本	3,642,563.89	5,346,238.57	-31.87%
营业利润	3,397,057.64	4,455,148.10	-23.75%
利润总额	3,375,530.31	4,433,388.39	-23.86%
净利润	2,509,556.83	3,179,455.25	-21.07%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	1,680,135.75	2,929,986.83	-42.66%
投资活动产生的现金流量净额	-572,345.62	-2,731,865.84	-79.05%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,021,755.30	-3,950,944.40	-48.83%

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

经中国证券监督管理委员会于2015年8月21日签发的“证监许可[2015]1976号”文核准，大连万达商业地产股份有限公司获准向合格投资者公开发行面值不超过150亿元（含150亿元）的公司债券。发行人于2015年8月28日成功发行2015年第一期公司债券，发行规模为人民币50亿元。

根据发行人2015年8月24日公告《大连万达商业地产股份有限公司2015年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的相关内容，发行人对本期债券募集资金的使用计划为：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司金融机构借款和补充流动资金。

发行人本期债券募集资金的实际用途为偿还公司债务并补充公司流动资金，其中30.45亿元用于偿还公司金融机构借款¹，剩余募集资金用于补充流动资金。公司募集资金存在购买短期理财及支付自持物业工程款等问题；公司募集资金专户存在管理不规范、资金混同，未做到专户专用等情况。中信证券作为受托管理人已督促企业进行整改，企业建立《公司债募集资金管理制度》，未来发行人公司债募集资金将严格按照相关法律法规及《公司债募集资金管理制度》使用。

¹ 募集说明书中披露的偿还公司金融机构借款的合计数应为304,849万元，借款人重庆巴南万达广场商业管理有限公司应为重庆万达广场置业有限公司。

第五节 公司债券本息偿付情况

一、本期债券的利息支付情况

2019年8月27日，发行人按期支付公司债券“15 万达 01”存续期内第四年的利息。

二、本期债券的回售情况

根据《大连万达商业地产股份有限公司公开发行公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》中所设定的投资者回售选择权，大连万达商业管理集团股份有限公司(以下简称“公司”)根据 2018 年市场环境，发行人上调“15 万达 01”债券票面利率 271 个基点，即债券存续期后 2 年票面利率为 6.80%并保持不变。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，2018 年总额为 50.00 亿元的“15 万达 01”的回售数量为：145,654 手，回售金额为：145,654,000 元。2018 年 8 月 27 日为本次回售申报的资金发放日，发行人已按时偿付“15 万达 01”回售部分本金。

2018 年回售完毕后，“15 万达 01”债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 4,854,346 手。

2019 年，本期债券不涉及债券回售事项。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2019 年足额支付“15 万达 01”当期利息。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2019 年末	2018 年末	增减率 (%)
流动比率	1.26	1.31	-3.82%
速动比率	1.22	0.98	24.49%
资产负债率	51.79%	57.59%	下降 5.80 个百分点
EBITDA 利息倍数	4.11	5.33	-22.89%

截至 2019 年末，发行人流动比率为 1.26，较 2018 年末下降 3.82%；发行人速动比率为 1.22，较 2018 年末增长 24.49%；发行人资产负债率为 51.79%，较 2018 年末下降 5.80 个百分点。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“15 万达 01”无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

2019年，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

发行人已委托大公国际资信评估有限公司担任大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级机构，2015 年 7 月 17 日，经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA，并出具了《大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》。

大公国际将在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告，并在债券存续期内根据影响评级报告结论的重大事项进行不定期跟踪评级。

本次债券存续期内，大公国际对发行人主体和相关债项进行了跟踪评级，并于 2016 年 5 月 26 日、2017 年 5 月 25 日、2018 年 6 月 21 日、2019 年 6 月 19 日出具了定期跟踪评级报告，评定发行人主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，本期债券“15 万达 01”信用等级维持 AAA。

报告期内，发行人在中国境内发行其他债券、债务融资工具评级不存在差异情况。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2019 年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人由郝军利变更为许承宁。

第十一节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对外担保主要是为购房客户提供按揭贷款担保，担保期限为自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。报告期内发行人为商品房承购人向银行提供的抵押贷款担保余额为 117.00 亿元，同比下降 69.58%。

截至 2019 年末，发行人为非关联方单位提供保证情况如下：

单位：万元

序号	被担保单位名称	担保合同额	担保余额	贷款金融机构名称
1	无锡融创城投资有限公司	190,000.00	84,425.00	工行、口行银团

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 125.44 亿元。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及主要境内子公司存在的尚未了结的诉讼标的金额在人民币 3,000 万元以上的诉讼共 3 项，上述诉讼对发行人的经营成果、财务状况及未来偿债能力不会产生重大不利影响。

序号	案件	进展情况
1	上海邑扬房地产顾问有限公司诉常熟万达广场投资有限公司合同纠纷案	2019 年 11 月 8 日，上海邑扬房地产顾问有限公司以常熟万达广场投资有限公司为被告，向江苏省常熟市人民法院提起诉讼，请求（1）判令被告向原告返还已付款人民币 24155310 元；（2）判令被告赔偿原告各项损失共计 23326089.44 元；（3）本案诉讼费由被告承担。截至 2019 年 12 月 31 日，本案件尚处于一审审理阶段。
2	西安华宏基金管理有限合伙企业与陕西锦世达置业有限公司、西安高新万达广场有限公司、陕西锦城新元置业有限公司有关股权转让纠纷一案	2017 年 7 月 24 日，西安华宏基金管理有限合伙企业将公司子公司西安高新万达广场有限公司、陕西锦世达置业有限公司以及陕西锦城新元置业有限公司作为被告，向陕西省高级人民法院提起诉讼，提出以下诉讼请求，要求：（1）请求确认西安高新万达广场有限公司和陕西锦城新元置业有限公司构成共同侵权，恢复西安华宏基金管理有限合伙企业在陕西锦世达置业有

		<p>限公司持股比例至 20.00%，赔偿陕西锦世达置业有限公司经济损失 3.85 亿元；（2）判令西安高新万达广场有限公司、陕西锦城新元置业有限公司、陕西锦世达置业有限公司承担连带责任。</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日，本案件尚处于审理阶段。</p>
3	<p>章恒怡与济南万达商业广场置业有限公司有关商品房买卖合同纠纷一案</p>	<p>2018 年 4 月 10 日，章恒怡（以下简称“原告”）以济南万达商业广场置业有限公司为被告，向济南市中级人民法院提起诉讼，请求（1）依法判令变更原被告双方签订的济南万达商业广场 4#楼 122 号、123 号预售商品房买卖合同的用途为“办公”，并变更 4#楼 122 号、123 号商品房价款（4#楼 122 号商品房价款暂主张由 47,709.34 元/平米变更为 10,000 元/平米，4#楼 123 号商品房价款暂主张由 55,272.08 元/平米变更为 10,000 元/平米）；（2）依法判令被告退还购房款差价 23,708,410 元并支付利息损失（以 23,708,410 元为基数，按年利率 7.83%，自 2011 年 2 月 1 日起计算至实际支付之日止；暂计算至 2018 年 4 月 10 日为 13,541,177 元）；（3）判令被告向原告支付律师代理费 3 万元；（4）判令本案诉讼费、评估费等费用由被告承担。</p> <p>2019 年 9 月 17 日，济南市中级人民法院做出 2018 鲁 01 民初 555 号民事判决书，判令：（1）被告济南万达商业广场置业有限公司于本判决生效之日起 10 日内退还原告章恒怡房屋差价款 22189130.43 元；（2）被告济南万达商业广场置业有限公司于本判决生效之日起 10 日内赔偿原告章恒怡占用奖金损失，以 22189130.43 元为基数，自 2011 年 10 月 16 日起至实际支付之日止，按年利率 6% 计算；（3）驳回原告章恒怡的其它诉讼请求。济南万达商业广场置业有限公司不服，已提起上诉。</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日，本案件尚处于二审审理阶段。</p>

三、相关当事人

2019 年度，“15 万达 01”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他事项

报告期内，发行人发生如下重大事项：

1、发行人董事长、法人代表发生变动

根据发行人于 2020 年 2 月 13 日披露的《大连万达商业管理集团股份有限公司关于董事长、法人代表发生变动的公告》，人员变动的基本情况如下：“公司董事长丁本锡先生因达到法定退休年龄向公司董事会递交辞职申请，申请辞去公司董事长、战略委员会主任职务。根据公司第四届董事会第七次会议，同意选举齐界先生为公司董事长、战略委员会主任，根据《公司章程》规定，董事长为公司的法定代表人，同意将公司法定代表人变更为齐界先生。本次公司的董事长、法人代表变动，符合《公司法》等相关规定，不会对公司日常管理、生产经营及公司偿债能力造成重大不利影响。”

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定之重大事项，中信证券股份有限公司作为“15 万达 01”的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具了受托管理事务临时报告，具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

（以下无正文）

（本页无正文，为《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券受托管理人报告（2019年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2020年6月30日